1. ZEICHENERKLÄRUNGEN

1.1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

1.1.2. WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.1.3. Baugrenze

Verkehrsflächen:

1.1.5. 2,00 / 4,25 — Grünstreifen (Schotterrasen)
Wohnstrasse

1.1.6. Strassenbegrenzungslinie

1.1.7. P — Geplanter PKW-Stellplatz auf öffentlichem Grund

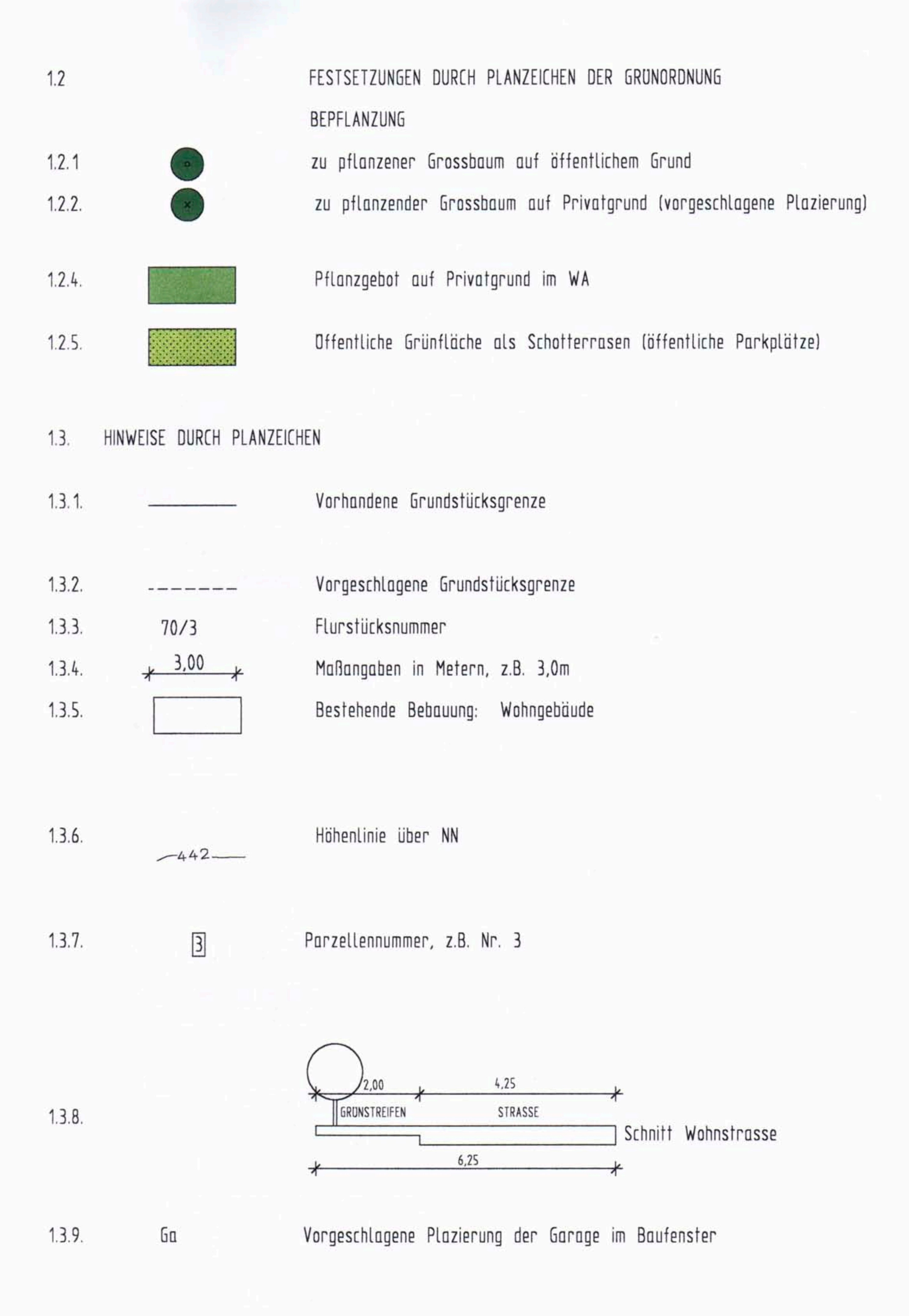
1.1.8.

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Wandhöhe
Bauweise	Dachneigung
	Haustypen

E= Erdgeschoß
D= Dachgeschoß als Vollgeschoß

1.19. Fläche für Versickerungseinrichtungen

1.1.10. best. Schotterweg



1.2 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN DER GRÜNORDNUNG

BEPFLANZUNG

1.2.1 zu pflanzener Grossbaum auf öffentlichem Grund

1.2.2. zu pflanzender Grossbaum auf Privatgrund (vorgeschlagene Plazierung)

1.2.4. Pflanzgebot auf Privatgrund im WA

1.2.5. Öffentliche Grünfläche als Schotterrasen (öffentliche Parkplätze)

1.3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.3.1. Vorhandene Grundstücksgrenze

1.3.2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1.3.3. 70/3 Flurstücksnummer

1.3.4. 3,00 Maßangaben in Metern, z.B. 3,0m

1.3.5. Bestehende Bebauung: Wohngebäude

1.3.6. 442 Höhenlinie über NN

1.3.7. 3 Parzellennummer, z.B. Nr. 3

1.3.8.

Schnitt Wohnstrasse

1.3.9. Ga Vorgeschlagene Plazierung der Garage im Baufenster

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.1. Das Baugebiet wird gem. BauNVO als WA festgesetzt, siehe 1.1.2.

2.1.2. Für jede Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Einzelwohnhaus sind max. 2 WE zulässig, im übrigen (DH) ist max. 1 WE zulässig.

2.2. BAUWEISE

2.2.1. Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

2.2.2. Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser in 2 geschossiger Bauweise, E+D zulässig. DHH müssen in Haustiefe, Wandhöhe und Dachneigung identisch sein.

2.3. UBERBAUBARE FLÄCHEN

2.3.1. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

2.3.2. Die notwendigen Abstandsflächen sind nach Art. 6 der BayBO einzuhalten.

2.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Mass der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt:

max. Grundflächenzahl GRZ 0,30
max. Wandhöhe 4,40m gemessen von OK Wohnstrasse (Platz) im jeweiligen Grundstücksbereich bis Dachhaut

2.4.2. II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, E+D

2.5. BAULICHE GESTALTUNG

2.5.1. Die Baukörper sind in klarer rechteckiger Form zu gestalten. Das Verhältnis der Breite zur Länge hat mind. 1:1,25 betragen.

2.5.2. Dachform
⟷ Es sind Satteldächer zugelassen mit vorgegebener Firstrichtung

2.5.3. Dachdeckung

Bei WA sind Deckungen mit Tondachziegeln und Betondachsteinen möglich. Dachbegrünungen sind insgesamt zulässig.

2.5.4. Dachneigung
E+D 38-45 Grad

2.5.5. Dachaufbauten

Zwerchgiebel sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach zulässig.

2.5.6. Die OK FFB vom EG im Eingangsbereich darf max. 2 Stufen (35cm) über dem höchstgelegenen Strassenniveau der Wohnstrasse/Platz (im Grundstücksbereich) liegen. Das natürliche und endgültige Gelände ist in den Bauanträgen durch Höhenkoten darzustellen (Grundriss und Ansichten).

2.6. EINFRIEDUNG UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

2.6.1. Zäune
Es sind Einfriedungen bis max. 1,20m zulässig.

2.6.2. Die Flächen der Garageneinfahrten müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

3. GRÜNORDNUNG

3.1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.1.1. Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns (Strassenbegleitgrün) sind als Schotterrasen auszuführen.

3.1.2. Für die Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:

Tc Tilia cordata Linde
Pflanzgrösse: Hst. xv. Stu 18-20

Die Fertigstellung der geplanten Pflanzmassnahmen ist ein Jahr nach Erstellung der Erschliessungsarbeiten einzuhalten.

3.2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.2.1. Für festgesetzte Baum- bzw. Strauchpflanzungen (Pflanzgebot) sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume der Wuchsklasse I (Großbaum)
Acer platanoides Spitzahorn
Juglans regia (Walnuss)
Pyrus communis (Birnbaum)
Tilia cordata Winterlinde

Bäume der Wuchsklasse II
Acer compestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Heimische Obstbäume als Hochstamm
Pflanzgrössen für Klasse I+II: Hast. 3xv, Stu 18-20

Straucharten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holler
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Mind. Pflanzmengeje Parzelle

1 Baum Klasse I und 2 Bäume Klasse II
1 Strauch je 1,5m2 Pflanzfläche

3.2.2. Die Fertigstellung der geplanten Pflanzmassnahmen ist jeweils ein Jahr nach Beginn der Nutzung der Gebäude nachzuweisen.

4. HINWEISE

4.1. HINWEISE ZUR BEBAUUNG UND ERSCHLIESSUNG

4.1.1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Rudelzhausen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen. Im WA ist mind. 1 Garagen- bzw. Carportstellplatz je Parzelle nachzuweisen.

4.1.2. Sämtliche Gebäude müssen vor Nutzungsbeginn an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

4.1.3. Die Abwasserbeseitigung wird im Mischsystem durchgeführt.

4.1.4. Die Gebäude sind über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz von E-On anzuschliessen. Die Verteilerschränke werden auf Privatgrund erstellt und sind in die Einfriedungen zu integrieren. Die Einführung der Hausanschlusskabel in die Gebäude erfolgt an netztechnisch günstiger Stelle unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Kabel enden in Wandnischen an der Aussenwand bzw. in Anschlusskästen im Kellergeschoss. Die Errichtung der Verteilerkästen ist in Absprache mit der Gemeinde Rudelzhausen vorzunehmen.

4.2. HINWEISE ZUR GRÜNORDUNG

4.2.1. Im WA ist bei jedem Baugesuch im Erdgeschossgrundriss die geplante Bepflanzung darzustellen.